

93.429 - Parlamentarische Initiative:

Aenderung des Mietrechts, Obligationenrecht achter Titel

- Eingereicht von Hegetschweiler Rolf
- Einreichungsdatum 19.03.1993
- Eingereicht im Nationalrat
- Stand der Beratung Erledigt

Eingereichter Text

Nach Artikel 21bis des Geschäftsverkehrsgesetzes wird eine parlamentarische Initiative für folgende Aenderung des Obligationenrechts vom 15. Dezember 1989 eingereicht:

Artikel 269d Absatz 1bis (neu)

Der Mietzins kann in dem Ausmass angepasst werden, in welchem sich seit der letzten Mietzinsfestlegung die Verhältnisse geändert haben. Weitergehende Mietzinsanpassungen sind möglich, sofern der Vermieter bei der letzten Mietzinsfestlegung dafür einen klaren Vorbehalt angebracht hat.

Artikel 269d Absatz 1bis a (neu)

Mietzinsanpassungen im Sinne von Artikel 269a litera a OR sind auch möglich, wenn sie bei der letzten Mietzinsfestlegung nicht ausdrücklich vorbehalten worden sind, jedoch nur, wenn zwischen dem Mietbeginn oder der letzten Anpassung, gestützt auf diesen Erhöhungsgrund, bis zum Erhöhungstermin mindestens zwei Jahre vergangen sind.

Begründung

In der neueren Rechtsprechung hat sich bezüglich der Mietzinserhöhungen die sogenannte "relative Methode" durchgesetzt. Sie bestimmt, dass nach jeder vorbehaltlosen Festlegung Anpassungen nur noch in dem Umfange möglich sind, als sich die Verhältnisse seither verändert haben. Diese Methode findet im Gesetzestext jedoch keine Grundlage. Gab es auch schon unter dem alten Mietrecht vereinzelte Urteile aufgrund dieser Methode, so war ihre Bedeutung jedoch den wenigsten Vermietern bewusst.

Viele, insbesondere nichtprofessionelle Vermieter, haben daher ihnen zustehende Erhöhungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft, ohne sich deren spätere Geltendmachung in der aus heutiger Sicht notwendigen Form vorzubehalten. Dass sie es sich damit verunmöglichten, bei der letzten Mietzinserhöhung nicht berücksichtigte und daher auch nicht erwähnte Erhöhungsgründe im nachhinein geltend zu machen, konnten sie nicht wissen. Heute spielt nicht in erster Linie eine Rolle, ob der verlangte Mietzins missbräuchlich ist, sondern fast ausschliesslich, ob die formellen Voraussetzungen für die Erhöhung gegeben sind. Das führt dazu, dass praktisch nur noch die sogenannten relativen Kostenfaktoren (Hypothekarzins, Teuerung des risikotragenden Kapitals, allgemeine Kostensteigerungen oder Mehrleistungen) berücksichtigt werden, während die angemessene Rendite und die Orts- und Quartierüblichkeit zusehends an Bedeutung verlieren.

Die relative Methode wird mit dem Grundsatz von Treu und Glauben gerechtfertigt. Dabei scheint jedoch vergessen zu werden, dass dies nicht das einzige Grundrecht ist. Die Eigentumsgarantie, die Handels- und Gewerbefreiheit und die Vertragsfreiheit sollen für das Mietvertragsrecht eine ebenso wichtige Rolle spielen. Die praktischen Auswirkungen einer einseitigen Befolgung dieser Berechnungsmethode sind nämlich, wie immer deutlicher erkennbar wird, für die Mieter letztlich nachteilig. Sehen sich Vermieter wegen der ihnen auferlegten

Einschränkungen veranlasst, ihre Liegenschaft zu verkaufen, hat das in der Regel für die Mieter unliebsame Folgen, ist doch der Käufer nicht an die relative Methode gebunden, sondern kann eine auf dem Kaufpreis basierende Mietzinsgestaltung durchsetzen. Der Mieter ist dann auf die schwer zu beweisende Einrede beschränkt, der bezahlte Kaufpreis sei übersetzt.

Um den sich aus der relativen Methode ergebenden Nachteilen vorzubeugen, gehen viele Vermieter dazu über, vorsorglich Vorbehalte unter dem Titel der Orts- und Quartierüblichkeit anzubringen. Diesen Vorbehalten liegen meistens keine konkreten Vergleiche zugrunde. Auch wenn sie nicht auf realen Verhältnissen beruhen, können sie nicht selbständig angefochten werden und bleiben so im Raume stehen. Damit aber wird der Sinn der Vorbehaltsregelung ad absurdum geführt.

Als besonders stossend erscheint die heutige Regelung zudem, weil Vorbehalte bezüglich der Orts- und Quartierüblichkeit dem Mieter je nach örtlicher Gerichtspraxis über fünf bis sieben Jahre mitgeteilt sein müssen, bevor sie überhaupt geltend gemacht werden können. Das Recht auf die Erzielung einer angemessenen Miete darf aber nicht von solchen den Laien überfordernden Formalitäten abhängen.

Die bundesgerichtliche Praxis hat im übrigen dazu geführt, dass hauptsächlich diejenigen Vermieter bestraft werden, welche bei der früheren Mietzinsgestaltung zurückhaltend gewesen sind, wogegen diejenigen Vermieter begünstigt werden, welche stets das Maximum der ihnen zustehenden Möglichkeiten ausgeschöpft haben.

Mit der vorgeschlagenen gesetzlichen Regelung ist dem Interesse des Mieters an transparenten und klaren Verhältnissen in Bezug auf die die Mietzinsgestaltung beeinflussenden Kostenfaktoren Genüge getan. Der bestehende Mangel, der darin liegt, dass die Grundlage für die relative Methode im Gesetz nirgends aufzufinden ist, wird beseitigt. Denjenigen Vermietern, welche in der bisherigen Mietzinsgestaltung die Anrufung zulässiger Erhöhungsschritte versäumt haben, wird periodisch eine Korrekturmöglichkeit eröffnet, welche mit dem Sinn und Zweck der Missbrauchsgesetzgebung nicht im Widerspruch steht: Stets ist ja im konkreten Einzelfall der nicht leicht zu führende Nachweis zu erbringen, dass der geltend gemachte Mietzins sich im Rahmen der orts- und quartierüblichen Verhältnisse bewegt. Gleichzeitig wird auch der im Interesse der Mieter liegenden Transparenz Genüge getan: Vorbehalte werden künftig nur noch dort als erforderlich erachtet, wo die angegebenen Erhöhungsgründe, so namentlich die angerufenen Kostenfaktoren, nicht voll ausgeschöpft werden. Die vorgeschlagene Aenderung von Artikel 269d OR schliesst somit die heute als stossend empfundene Lücke in der Rechtsordnung und schafft gleichzeitig für beide am Mietverhältnis beteiligten Parteien eine klare, transparente und im übrigen auch faire Grundlage.

Chronologie:

09.06.1994 NR Der Initiative wird Folge gegeben.

13.12.1996 NR Die Frist zur Ausarbeitung einer Vorlage wird bis zur Winter-session 1998 verlängert.

08.12.1997 NR Abschreibung.